VASTGOED JOURNAAL

De Hoffabriek biedt senioren een aantrekkelijk woonalternatief

12-05-2025 11:00



“Doorstroming, daar gaat het om.” Hans Kuin, initiatiefnemer van de Hoffabriek, kan het niet genoeg benadrukken. “Alleen op die manier kunnen we ervoor zorgen dat de juiste mensen in de juiste woningen wonen.” Met het huidige woningtekort en de toenemende vergrijzing is doorstroming essentieel. Daarbij spelen senioren een belangrijke rol, want zij wonen over het algemeen relatief groot in relatie tot hun behoefte aan vierkante meters. Maar hoe verleid je hen om hun huidige woning achter te laten? Ze blijken namelijk in de praktijk het minst verhuisbereid, veelal omdat er weinig aantrekkelijke alternatieven worden geboden. Hans Kuin denkt met het hofwoningconcept een oplossing in handen te hebben.

Een oplossing die steeds meer opgepikt wordt. Kuin vertelt: “Op de afgelopen WOCODA kreeg ik veel enthousiaste reacties op ons verhaal en was er veel belangstelling voor ons concept. Er zijn de afgelopen jaren een aantal andere spelers in de markt gekomen die zich eveneens richten op hofwoningen. We hebben een eigen werkwijze en invulling van het hofconcept, en gezien de positieve reacties hierop denk ik dat we een goede weg zijn ingeslagen. Naar aanleiding van deze beurs zijn interessante contacten gelegd, zoals met een aantal gemeentes, waar we nu voor verschillende locaties in gesprek zijn. Daarnaast zijn we bezig met de realisatie van een aantal projecten. Zo gaat ons project in Wageningen binnenkort in de verkoop en hebben we begin dit jaar een tender gewonnen in Opheusden waar we druk bezig zijn met de verdere invulling. Bij dit laatste gaat het om de herontwikkeling van een oude bedrijfslocatie, wat ook past in onze flexibele benadering, zolang we de basis van ons concept maar kunnen verwerken.”

VASTGOED JOURNAAL



Wat is een hofwoning van de Hoffabriek eigenlijk?
Hans Kuin legt vervolgens uit wat het concept inhoudt: “Onze hofwoning is een eeuwenoud concept in een modern jasje. Het basisidee is simpel: een verzameling woonhuizen rond een gemeenschappelijke binnenplaats, met een poortgebouw die ’s avonds afgesloten kan worden. We hebben jarenlang onderzoek gedaan naar verschillende bestaande hofwoningen en vervolgens hebben we een vertaalslag gemaakt naar de huidige tijd. Er zitten in ons woonhofconcept een paar belangrijke principes die we strak handhaven. Dat is om te beginnen de hoftuin, het groene binnengebied, waar de voordeuren op uitkomen. Deze is onlosmakelijk met het concept verbonden. Dat vormt de plek waar ontmoetingen tussen de bewoners plaatsvinden. Als we een locatie beoordelen op het kunnen maken van een hof, dan is een realisatie van zo’n binnentuin essentieel voor het woonconcept. Daarnaast heeft onze hofwoning in principe een poortgebouw. Dat poortgebouw heeft twee functies; overdag biedt het een warm welkom aan bewoners en bezoekers, in de avond vormt het een element van veiligheid voor de bewoners omdat het afgesloten kan worden.”

Gemeenschappelijke ruimte
Naast deze belangrijke kenmerken van een hof van de Hoffabriek, zijn er andere aspecten die onlosmakelijk met het woonhofconcept verbonden zijn. Zoals een gemeenschappelijke ruimte die in samenspraak met de bewoners gebruikt kan worden als werkplaats of atelier. Deze ruimte is, net als de tuin, een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samen actief kunnen zijn en samen kunnen genieten van het goede hofleven. Om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy, beschikt iedere hofwoning daarnaast over een bescheiden buitenruimte of dakterras. Kuin: “Je kunt dus als bewoner zeggen: ik zoek het collectief op en ga buiten een kop koffie drinken. Heb je daar een keer geen behoefte aan, dan trek je je terug in je eigen woning en ga je buiten zitten in je eigen patio. Niks moet, alles kan, maar de mogelijkheden tot collectiviteit moeten wel geboden worden.” Ook blijft De Hoffabriek graag actief betrokken bij het beheer van het hof, in samenwerking met de vve. Hans Kuin: “Anders dan in het verleden zijn onze woningen ruim opgezet, licht, eigentijds, flexibel indeelbaar, energiezuinig en is er meer ruimte voor privacy. De woningen zijn volledig

levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk en worden conform de huidige normen gebouwd.” In al het bovenstaande ziet Kuin daarom een aantrekkelijk alternatief voor senioren en denkt hij hen te kunnen overtuigen om door te stromen van hun huidige (te ruime) woning naar een hofwoning.



Maatwerk
Een woonhof bestaat niet uit een vaste kant-en-klare oplossing die overal neergezet kan worden. De toegevoegde waarde van de Hoffabriek zit in de flexibiliteit om vanuit verschillende uitgangspunten hofwoningen mogelijk te maken, zolang de belangrijkste principes maar gehandhaafd blijven.

Kuin heeft ruim 40 jaar ervaring in de bouwsector en legt uit: “Bouwgrond is schaars in Nederland en je hebt niet altijd de luxe om een vast oppervlakte als bouwgrond aan te houden. Onze kracht zit er juist in dat we vanuit onze ervaring zowel in nieuwbouw als in herontwikkeling kunnen denken en een zekere schaalbaarheid binnen ons concept hebben. We kunnen net zo goed in gesprek met de eigenaar van een oude garage voor herontwikkeling, als met een grondeigenaar voor nieuwbouw binnen een stedelijke kern. We kunnen dus met iedereen in gesprek om samen te onderzoeken of hofwoningen mogelijk zijn op een potentiële locatie en kunnen de haalbaarheid hiervan in korte tijd vrijblijvend inzichtelijk maken voor grondeigenaren."

Meer weten over de potentie van uw locatie?

VASTGOED JOURNAAL

De Hoffabriek komt graag in contact met gemeentes, beleggers, grondeigenaren die geïnteresseerd zijn in het woonhofconcept. Neem daarvoor contact op met Hans Kuin, 06 51 64 10 11. Voor meer informatie, kijk op: www.dehoffabriek.nl.